

臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第392號

原告 義海有限公司

法定代理人 楊婕妤

原告 祐華室內裝修工程有限公司

法定代理人 施又綸

原告 拾時家居有限公司

法定代理人 林承緯

上三人共同

訴訟代理人 蘇衍維律師

複代理人 曾福卿

被告 阮文豪

訴訟代理人 李德正律師

廖乃慶律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於110年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告義海有限公司負擔百分之七十二、原告祐華室內裝修工程有限公司負擔百分之十五、原告拾時家居有限公司負擔百分之十三。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告義海有限公司（下稱義海公司）為營運事業，由訴外人楊建文隱名代理與被告於民國108年2月3日簽立租賃契約（下稱系爭A租約），承租坐落臺北市○○區○○路0段000巷000弄00號之5、11號之6廠房（下稱系爭A廠房），系爭A租約存在於原告義海公司與被告間。原告祐華室內裝修工程有限公司（下稱祐華公司）亦為營運事業，由訴外人陳時良隱名代理與被告於108年1月29日簽立租賃契約（下稱系爭B租約），承租坐落臺北市○○區○○路0段000巷000弄00號之7廠房（下稱系爭B廠房）（與系爭A廠房合

01 稱系爭廠房），系爭B租約存在於原告祐華公司與被告間。
02 原告拾時家居有限公司（下稱拾時公司）則由訴外人林承緯
03 隱名代理與原告祐華公司由陳時良隱名代理，簽立轉租契約
04 （下稱系爭C租約），原告拾時公司轉租於原告祐華公司部
05 分廠房，此為被告所明知且未表示反對。

06 (二)被告曾對原告等保證系爭廠房絕不致被拆，且未告知系爭廠
07 房為違章建築，原告等始願承租系爭廠房，此有證人楊建文
08 、陳時良證述可證，且原告等人倘明知系爭廠房可能被拆除
09 ，豈可能冒此風險，將高額裝潢費用等投入系爭廠房。108
10 年2月間，臺北市政府都市發展局公告拆除系爭廠房違建，
11 108年2月16日，陳時良詢問被告，被告表示已聯絡相關人
12 士，再次保證不會被拆，108年3月8日，系爭B廠房再度
13 被貼拆除公告，被告再度保證不會被拆（原證17、18），10
14 8年3月中旬，系爭A廠房外被貼拆除公告（原證3第2頁
15 ），被告對楊建文保證不會被拆，原告等誤信為真，繼續使
16 用並裝潢系爭廠房。於108年8月底，系爭A廠房外再度被
17 貼拆除公告，載明108年10月1日拆除，被告再度保證不會
18 被拆，108年9月5日，系爭B廠房外再度被張貼拆除公告
19 ，載明108年10月1日拆除，108年9月23日，被告父親再
20 向楊建文保證廠房不會被拆，108年9月24日，被告父親改
21 口向楊建文表示，攔不住了，系爭廠房會被拆，108年9月
22 25日，被告未經原告等人同意，率即派人拆除系爭A廠房屋
23 頂，108年9月26日，被告拆除原告拾時公司廠房屋頂，10
24 8年9月27日，原告等及陽信銀行阮經理、被告父親等人商
25 討被告賠償事宜，原告等均表明被告需賠償，被告父親亦表
26 示會賠償原告等之損害，兩造達成被告賠償損害之合意，僅
27 因拆除系爭廠房持續至108年10月2日，原告等損害持續擴
28 大，須待確認損害金額。嗣被告卻反悔，造成原告等裝潢與
29 內部物品毀損。

30 (三)查被告於108年9月25日不法逕自派員拆除系爭廠房之行為
31 ，使系爭廠房未保持於約定之使用收益狀態，違反民法第42

3 條之保持義務，且此完全可歸責於被告，故原告義海公司、祐華公司得依民法第226條第1項請求損害賠償。又被告派員拆除系爭廠房，造成裝潢與內部物品毀損而不堪用。故原告義海公司、祐華公司得依民法第184條第1項前段，向被告請求損害賠償。再本件締約之初，被告保證系爭廠房絕不會被拆，且被告未告知廠房係違章建築，而該事係租賃之重要事項，被告隱瞞而未告知之行為，核涉詐欺行為，更屬背於善良風俗之方法，原告義海公司、祐華公司並未自締約過程中知悉房屋將被拆與違建等事，進而與被告簽訂租賃契約，倘若原告義海公司、祐華公司知悉該事，將不會與被告簽訂租賃契約，故被告之詐欺行為與後續裝潢費用、設備費用與搬遷費用等，確實存在相當因果關係，原告義海公司、祐華公司得依民法第184條第1項後段，向被告請求損害賠償。又查108年9月25日，被告不法派人拆除系爭廠房，造成裝潢與內部物品毀損而不堪用，原告拾時公司得依民法第184條第1項前段，向被告請求損害賠償。且原告祐華公司轉租系爭部分廠房於原告拾時公司，原告拾時公司並未自締約過程中知悉系爭廠房將被拆與違建等事，且經原告祐華公司轉知被告保證廠房絕不會被拆，故進而與原告祐華公司簽訂系爭C租約，倘若原告拾時公司知悉該事，將不會與原告祐華公司簽訂系爭C租約，故被告之涉詐欺行為與後續裝潢費用、設備費用與搬遷費用等，確實存在相當因果關係，被告保證廠房絕不會被拆、未告知係違建等，係轉租租賃之重要事項，而被告涉詐欺之行為，更屬背於善良風俗之方法，原告拾時公司得依民法第184條第1項後段，向被告請求損害賠償。

(四)原告等得請求之金額如下：1.原告義海公司於租賃契約簽訂後，裝潢廠房，花費甚鉅，此有訂購單、估價單並有相關支出證明可證（附表1即原證6至11），又因搬遷之急迫性，僅得速請搬運業者搬遷，故被告亦應賠償搬遷費用（同附表1），至於名片、信封已印上廠房地址，搬離廠房後，名片

、信封均無法再次使用，被告亦應賠償印刷費用（同附表1）
），總計新臺幣（下同）536萬2,724元。2.原告祐華公司
於租賃契約簽訂後，裝潢廠房，花費甚鉅，此有相關訂購單
、估價單並有相關支出證明可證（附表2即原證12、13），
而原告祐華公司因搬遷之急迫性，僅得速請搬運業者搬遷，
故被告亦應賠償搬遷費用（同附表2），總計114萬1,964
元。3.原告祐華公司轉租部分廠房於原告拾時公司，原告拾
時公司裝潢廠房，花費甚鉅，此有相關訂購單、估價單並有
相關支出證明可證（附表3即原證14至16），而原告拾時公
司因搬遷之急迫性，僅得速請搬運業者搬遷，故被告亦應賠
償搬遷費用（同附表3），總計94萬9,931元。

(五)並聲明：1.被告應給付義海公司536萬2,724元及自起訴狀
繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
息；2.被告應給付祐華公司114萬1,964元及自起訴狀繕本
送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五之利息；3.被
告應給付拾時公司94萬9,931元及自起訴狀繕本送達翌日起
至清償日止，按週年利率百分之五之利息；4.訴訟費用由被
告負擔；5.請准原告供擔保宣告假執行。

二、被告則辯稱：

(一)被告並無與原告義海公司、祐華公司分別成立系爭A租約、
系爭B租約。原告所提系爭A租約之立契約書人係「被告與
楊建文」，系爭B租約之立契約人係「被告與陳時良」，足
證原告義海公司、祐華公司根本非系爭A租約、系爭B租約
之契約當事人。系爭A租約、系爭B租約分別存在於被告與
楊建文、陳時良之間，與原告義海公司、祐華公司無涉，基
於債之相對性原則，原告義海公司、祐華公司自不得主張被
告有違反民法第423條規定而依據民法第226條第1項請求
損害賠償。

(二)楊建文、陳時良並無隱名代理原告義海公司、祐華公司與被
告簽約。參酌最高法院109年度台上字第2638號判決意旨，
本件倘若有成立隱名代理，則須楊建文、陳時良分別與被告

01 簽訂系爭A租約、系爭B租約時，雖未以原告義海公司、祐
02 華公司名義簽約，但實際上有以代理原告義海公司、祐華公
03 司之意思而簽約，且為被告所明知或可得而知，上開要件缺
04 一不可。但從證人楊建文、陳時良、吳家維之證詞可知（見
05 本院卷二第242-247頁），楊建文、陳時良分別與被告簽訂
06 系爭A租約、系爭B租約時，被告完全不知悉亦無法推知上
07 開二人是分別代理原告義海公司、祐華公司簽約，本件根本
08 無從成立隱名代理之法律關係，原告等人所辯，顯屬無據。

09 (三) 假設原告義海公司、祐華公司與被告分別成立系爭A租約、
10 系爭B租約，被告絕無保證所交付之租賃物絕不被拆除或隱
11 匿系爭廠房係違章建築之情。此有證人吳家維之證詞可證（
12 見本院卷二第247-250頁），且根據系爭A租約、系爭B租
13 約第10條第4項規定之文義即明顯可知，只要有可歸責於政
14 府公權力之原因導致租約標的無法再出租時，即得提前終止
15 租約，而政府公權力之原因當然包含因違建而遭政府下令拆
16 除之情形。又根據第10條第3項規定：「本土地及建物如有
17 拆遷補助及其他有關權利事項均歸甲方所有，乙方需無條件
18 配合處理」，顯然簽訂契約當下，雙方皆知悉系爭廠房日後
19 恐會發生「拆遷」之情形，始須就後續補助等事項應如何處
20 理而為規範，被告根本不可能再三保證系爭廠房絕對不會被
21 拆除。是以，簽訂契約當下，楊建文、陳時良對於系爭廠房
22 屬於違建確實知悉，且被告從未向其保證系爭廠房絕對不會
23 被拆，又根據系爭A租約、系爭B租約於第10條其他特約事
24 項之第3項、第4項清楚規定系爭廠房日後確實有拆遷之可
25 能，且因政府公權力之原因導致無法出租時應如何處理，皆
26 證原告等人之辯解確實與常情相悖，委無足採。

27 (四) 被告並無與原告拾時公司成立任何租賃契約，且對於陳時良
28 轉租予林承緯並簽訂系爭C租約一事完全不知情。被告根本
29 不認識原告拾時公司及其負責人林承緯，證人陳時良亦證
30 稱未將系爭C租約給被告看過，且系爭C租約立約人為「陳
31 時良及林承緯」，亦與原告拾時公司無涉，依證人陳時良之

證述，其主觀上認為是與林承緯簽約而非原告拾時公司。系爭C租約之承租人為林承緯，並非原告拾時公司，原告拾時公司若自覺因承租廠房而受有損害，自應向林承緯或陳時良主張，與被告何干。因此，原告拾時公司以民法第184條第1項前、後段規定向被告請求損害賠償，實屬無據，礙難採信。

(五)原告等人無權依據民法第184條第1項前、後段規定向被告請求因拆除造成之裝潢、內部物品毀損、搬遷費用等損害賠償。楊建文、陳時良於簽約時即已知悉系爭廠房屬於違建，且被告並無再三保證系爭廠房絕不會被拆除，已如前述。另原告拾時公司之部份，因被告根本不知陳時良有將系爭廠房轉租與林承緯，也從未參與陳時良與林承緯簽訂轉租契約之過程，因此原告拾時公司受有何損害，自與被告無關，亦如前述。再者，被告拆除系爭廠房前確實有經過楊建文、陳時良之同意，此有證人吳家維之證詞可證（見本院卷二第253-254頁）。若楊建文、陳時良不同意被告拆除系爭廠房，為何還向證人吳家維表示須多少貨櫃，而喬大地產開發股份有限公司（下稱喬大公司）亦在拆除前主動提供貨櫃供其置放物品，足證上開二人確實是同意由被告拆除系爭廠房甚明。原告等人既主張被告以詐欺行為、背於善良風俗之不法行為致其受騙而簽訂系爭A租約、系爭B租約，自應就此提出相關證據盡舉證之責，然迄今亦未見原告等人舉證證明以實其說，難認原告等人主張有據，難以採信。

(六)原告等人無法證明確實有支出原證6至原證16之費用，亦無法證明原證6至原證16之物品全部皆係用於裝潢或放置於系爭A租約、系爭B租約之租賃標的物之中，更無法證明拆除當下是否確有造成原證6至原證16之物品毀損而不堪用。原告等人所提出者多為估價單、報價單，且均未載明施作地點是否為本件之廠房，是否為最後定價，是否有依上開所載金額支出不無疑問，顯然難以此作為支出依據。再者，原告義海公司所提出原證7之付款證明中，其中原證7第1頁、第

3 至 4 頁、第 6 頁，支票發票人為「築伸家具有限公司、負責人黃麗雪」；其中原證 7 第 5 頁、第 7 至 13 頁、第 15 頁，支票發票人為「楊建文」；其中原證 7 第 14 頁，支票發票人為「黃麗雪」；原證 8、9 之銀行帳戶為黃麗雪以及築伸家具有限公司，根本無法證明此為原告義海公司所支付。另原告拾時公司所提出之原證 15 帳戶往來資料亦完全看不出是何人之帳戶，原告拾時公司亦難以據此作為認定為其所受之損害。縱使原告等人有支出原證 6 至 16 裝潢費用等，亦無法證明全數皆係用於本件承租之廠房中，更無法證明被告拆除廠房當時，確有造成原證 6 至原證 16 之物品全數毀損且不堪用。原告等人對此亦未盡其舉證之責，難認為真。是以，原告等人所提出之原證 6 至 16 根本無法作為認定其受有損害之依據。

(七)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.訴訟費用由原告負擔；2.如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告義海公司、祐華公司依契約關係向被告請求損害賠償，為無理由。

原告義海公司、祐華公司主張：原告義海公司由楊建文隱名代理與被告簽立系爭 A 租約，系爭 A 租約存在於原告義海公司與被告間；原告祐華公司由陳時良隱名代理與被告簽立系爭 B 租約，系爭 B 租約存在於原告祐華公司與被告間，被告於 108 年 9 月 25 日不法逕自派員拆除系爭廠房，使系爭廠房未保持於約定之使用收益狀態，違反民法第 423 條之保持義務，且此完全可歸責於被告，故原告義海公司、祐華公司得依民法第 226 條第 1 項請求損害賠償等語。被告則辯稱：楊建文、陳時良分別與被告簽訂系爭 A 租約、系爭 B 租約時，被告完全不知悉亦無法推知上開二人分別代理原告義海公司、祐華公司簽約，楊建文、陳時良並無隱名代理原告義海公司、祐華公司與被告簽約，系爭 A 租約、系爭 B 租約分別存

01 在於被告與楊建文、陳時良之間，與原告義海公司、祐華公
02 司無涉，基於債之相對性原則，原告義海公司、祐華公司自
03 不得主張被告有違反民法第423條規定而依民法第226條第
04 1項請求損害賠償等語。經查：

- 05 1.按隱名代理之成立，須代理人為法律行為時，雖未以本人名
06 義或明示以本人名義為之，惟實際上有代理本人之意思，且
07 此項意思為相對人所明知或可得而知者，始足當之（最高法
08 院103年度台上字第781號民事判決意旨參照）。
- 09 2.經查，系爭A租約簽約名義人為被告與楊建文，系爭B租約
10 簽約名義人為被告與陳時良，有系爭A租約、系爭B租約在
11 卷可按（見本院卷一第32-46頁），並為兩造所不爭執。
- 12 3.又查，證人楊建文到庭證稱：系爭A租約是伊簽立的，伊是
13 義海公司實際負責人，伊是租個廠房，是義海公司要用的，
14 伊沒有想很多，也不懂，只是想租個廠房，簽約時被告不知
15 道伊公司叫「義海有限公司」，但伊有跟被告說伊等是義海
16 家具公司，租這個廠房是做生產家具使用，伊的想法伊只是
17 承租一個工廠來做生產家具使用等語（見本院卷二第103-10
18 4、109頁），依證人楊建文之證述，其只是想租個廠房做
19 生產家具使用，是義海公司要用的，其不懂，也沒有想很多
20 ，則其是否有代理原告義海公司簽立系爭A租約之意，已有
21 疑義。又證人楊建文雖證稱其有跟被告說其等是義海家具公
22 司，然又稱其向被告說其等是義海家具工廠（見本院卷二第
23 109頁），另陳稱簽約時被告不知道其公司叫「義海有限公
24 司」（見本院卷二第109頁），可見系爭A租約簽立時，被
25 告並不知「義海有限公司」，且證人楊建文告以其等是義海
26 家具公司、義海家具工廠，所述名稱前後不一，據此，亦難
27 認被告可得而知楊建文係代原告義海公司簽立系爭A租約。
28 至證人楊建文證稱：被告知道伊是義海公司實際負責人等語
29 ，然其解釋稱：被告知道伊是義海公司實際負責人，是因為
30 被告跟中山北路一位家具店的業務很熟，他們認識伊，知道
31 伊是義海公司實際負責人，被告跟伊說他認識那一位業務等

語（見本院卷二第109頁），依其所述，並不能確認該業務向被告告知楊建文為義海公司實際負責人，此外，證人楊建文又證稱：伊沒有向被告提示伊是義海公司實際負責人（見本院卷二第109頁），故證人楊建文此部分之證述，亦無從據以認定被告可得而知楊建文代原告義海公司簽立系爭A租約。綜上，並無從認楊建文確有代理原告義海公司與被告簽立系爭A租約之意，亦無從認被告於簽約時可得而知楊建文係代原告義海公司簽約，依前揭判決意旨，自難認系爭A租約存在於原告義海公司與被告間，原告義海公司依契約關係向被告請求損害賠償，應非可採。

- 4.再查，證人陳時良雖到庭證稱：伊太太是祐華公司的實際負責人，伊是伊太太的代理人，因為祐華公司大小事都是伊在處理，簽立系爭B租約時，被告知道伊與祐華公司之關係是被告知道伊太太，因為伊等有給他名片，名片上印有「祐華室內裝修工程有限公司」，沒有寫名銜，被告知道伊是代表祐華公司與被告簽約，因為伊說公司是祐華公司，負責人是伊太太，他就問伊說，你老婆有帶證件嗎，伊說沒有，伊有帶，可以伊簽嗎，吳家維說可以等語（見本院卷二第125-126頁），然證人陳時良另證稱：祐華公司是伊太太的名字，當時伊等一起去簽約的，伊等在喬大公司簽約，因為伊太太沒有帶證件，喬大公司說你們是夫妻，你簽就可以，伊也不懂為什麼等語（本院卷二第121-122頁），證人陳時良證稱不懂為何其太太沒有帶證件由其簽立系爭B租約即可，則其是否有代理原告祐華公司簽約之意，已值懷疑。再參酌證人陳時良就系爭C租約（簽約名義人為陳時良與林承緯，租賃標的為系爭B廠房，見本院卷二第78頁）證稱：系爭C租約以伊名義是因為林承緯是伊朋友，所以要伊名義簽，伊認識林承緯，不認識拾時公司，所以告訴被告說轉租給林先生或阿緯等語（見本院卷二第127-128頁），就以其名義簽立之系爭C租約（與本件以其名義簽立之系爭B租約情形相同），並未認其係代原告祐華公司簽立，則其既以自己名義轉租

01 系爭B廠房，應係認其對系爭B廠房有使用收益之權利，亦
02 即系爭B廠房係其向被告承租，據此，難認陳時良有代原告
03 祐華公司簽立系爭B租約之意。又依證人陳時良所述，其與
04 被告簽立系爭B租約時，有給被告其太太名片，名片上印有
05 「祐華室內裝修工程有限公司」等語，然其又證稱，該名片
06 沒有寫名銜等語，則被告是否依印有「祐華室內裝修工程有
07 限公司」其太太之名片，即可得知陳時良係代理原告祐華公
08 司簽立系爭B租約，亦有疑義。至證人陳時良證稱：伊說公
09 司是祐華公司，負責人是伊太太，他就問伊說，你老婆有帶
10 證件嗎，伊說沒有，伊有帶，可以伊簽嗎，吳家維說可以，
11 喬大公司說你們是夫妻，你簽就可以等語（均詳如前述），
12 然各該談話之對象為吳家維、喬大公司人員，且談話內容為
13 由陳時良簽約就可以，亦無從據以認被告可得而知其代理原
14 告祐華公司簽約。此外，原告祐華公司主張：原告祐華公司
15 與被告簽立系爭B租約時，即知陳時良為原告祐華公司之實
16 際負責人等語（見本院卷二第168頁），核與證人陳時良證
17 稱：伊太太為祐華公司實際負責人等語相左，益見原告此部
18 分主張，並非可採。則依上開事證，無從認陳時良有代理原
19 告祐華公司簽立系爭B租約之意，亦無從認被告可得而知陳時
20 良係代理原告祐華公司簽立系爭B租約，難認系爭B租約存
21 在於原告祐華公司與被告間，則原告祐華公司依契約關係請
22 求被告損害賠償，亦非可採。

- 23 5. 另查，證人吳家維到庭證稱：伊從99年至今於喬大公司擔任
24 業務，系爭A租約、系爭B租約是伊提供給楊建文、陳時良
25 及被告，各該契約訂定時，伊以被告仲介角色全程在場，伊
26 不知道楊建文是義海公司實際負責人，楊建文沒有告知是為
27 了義海公司承租廠房，伊不知道陳時良為祐華公司負責人配
28 偶，陳時良也沒有告訴伊是為了祐華公司承租廠房等語（見
29 本院卷二第147-148頁），依其所述，楊建文並無隱名代理
30 原告義海公司與被告簽立系爭A租約，陳時良亦無隱名代理
31 原告祐華公司與被告簽立系爭B租約。

01 6. 綜上所述，並無從認楊建文隱名代理原告義海公司與被告簽
02 立系爭A租約，亦無從認陳時良隱名代理原告祐華公司與被
03 告簽立系爭B租約，原告義海公司、祐華公司並非簽立系爭
04 A租約、系爭B租約之人，則原告義海公司、祐華公司分別
05 依系爭A租約、系爭B租約主張被告違反民法第423條之保
06 持義務，依民法第226條第1項請求被告損害賠償，應無理
07 由。

08 (二)原告義海公司、祐華公司、拾時公司依侵權行為法律關係向
09 被告請求損害賠償，亦無理由。

10 原告義海公司、祐華公司、拾時公司主張：被告於108年9
11 月25日不法逕自派員拆除系爭廠房，造成裝潢與內部物品毀
12 損而不堪用，故依民法第184條第1項前段，向被告請求損
13 害賠償；再原告義海公司、祐華公司與被告締約之初，被告
14 保證系爭廠房絕不會被拆，且未告知廠房係違章建築，原告
15 祐華公司轉租系爭部分廠房於原告拾時公司，經原告祐華公
16 司轉知被告保證廠房絕不會被拆，該事係租賃之重要事項，
17 被告隱瞞而未告知之行為，核涉詐欺行為，更屬背於善良風
18 俗之方法，被告之詐欺行為與後續裝潢費用、設備費用與搬
19 遷費用等，存在相當因果關係，原告義海公司、祐華公司、
20 拾時公司得依民法第184條第1項後段，向被告請求損害賠
21 償等語。被告辯稱：假設原告義海公司、祐華公司與被告分
22 別成立系爭A租約、系爭B租約，參酌系爭A租約、系爭B
23 租約第10條第3項、第4項規定之文義，及證人吳家維之證
24 詞，簽訂契約當下，楊建文、陳時良對於系爭廠房屬於違建
25 確實知悉，且被告從未向其等保證系爭廠房絕對不會被拆；
26 被告並無與原告拾時公司成立任何租賃契約，且對於陳時良
27 轉租予林承緯並簽訂系爭C租約一事完全不知情，系爭C租
28 約立約人為陳時良及林承緯，亦與原告拾時公司無涉，原告
29 拾時公司受有何損害，自與被告無關；再者，被告拆除系爭
30 廠房前確實有經過楊建文、陳時良之同意，此有證人吳家維
31 之證詞可證；原告等人未舉證證明被告以詐欺行為、背於善

01 良風俗之不法行為致其受騙而簽訂系爭A租約、系爭B租約
02 等語。經查：

03 1.按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
04 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。」
05 ，民法第184條第1項定有明文。

06 2.經查，系爭廠房為違章建築，系爭A廠房於108年8月底經
07 張貼拆除公告，系爭B廠房於108年9月5日經張貼拆除公
08 告，載明於108年10月1日拆除，被告於108年9月25日至
09 同年10月2日派員拆除系爭廠房，此有臺北市建築管理工程
10 處預拆通知單、臺北市政府都市發展局108年9月5日北市
11 都建字第1083236724號函在卷可按（見本院卷二第266、26
12 8頁），並為兩造所不爭執（見本院卷二第55、166頁）。

13 3.被告拆除系爭廠房具違法阻卻事由。

14 ①依臺北市政府都市發展局108年9月5日北市都建字第1083
15 236724號所載：「臺端所有本市○○區○○路○段000巷000
16 弄00號之5違建案，請於108年9月30日前自行配合改善拆
17 除；逾期未拆，本局預定於108年10月1日起強制拆除，屆
18 時請配合辦理，請查照。」等語（見本院卷二第268頁），
19 及臺北市建築管理工程處預拆通知單所載：「臺端坐落本市
20 ○○區○○路○段○○○巷違建，前經北市建字第1083183144
21 號查報拆除函處分應予拆除在案，請於108年9月30日自行
22 拆除改善完畢，逾期未拆除，茲訂108年10月1日執行拆除
23 ，為維護臺端權益，屆期務請在家等候，如有任何疑問，請
24 速與本區隊聯絡。」（見本院卷二第266頁）（兩造就此均
25 無意見，見本院卷二第261頁），參以證人楊建文到庭證稱
26 ：伊為義海公司實際負責人，8月底貼公告，公告說10月1
27 日建管處要拆除，伊聯絡被告父親，他說放心不會被拆，9
28 月23日被告父親打電話給伊說不會拆，有請人家來做雨遮，
29 伊向鐵工表示10月1日建管處要拆除，你是否還要裝雨遮，
30 鐵工聯絡被告父親，被告父親說不會被拆，9月24日阮先生
31 打電話給伊說擋不住了，10月1日建管處一定會來拆，他說

01 9月25日會請人先來拆屋頂，拆鐵皮屋等語（見本院卷二第
02 104-106頁）；證人陳時良到庭證稱：祐華公司是伊老婆的
03 ，伊老婆是實際負責人，公司大小事是伊在處理，108年9
04 月5日，祐華公司廠房牆壁被貼拆除公告，限伊等在10月1
05 日拆除，伊等與被告父親聯絡，被告父親說不會被拆，9月
06 23、24日，伊有問楊建文廠房是否真的不會被拆，他聽到的
07 消息是擋不住，會被拆，被告是9月25日先拆義海公司等語
08 （見本院卷二第123-125頁），可見被告係經臺北市政府都
09 市發展局、臺北市建築管理工程處限期於108年9月30日自行
10 拆除系爭廠房，逾期未拆除，即強制拆除。被告既係因臺北
11 市政府都市發展局、臺北市建築管理工程處限期命其自行拆
12 除（否則即強制拆除，屬公權力之行使）而拆除系爭廠房，
13 被告所為，已難認屬民法上之侵權行為。

14 ②又證人楊建文證稱：9月24日阮先生打電話給伊說擋不住了
15 ，10月1日建管處一定會來拆，他說9月25日會請人先來拆
16 屋頂，拆鐵皮屋，伊跟他說伊不管你們了，伊要趕快找廠房
17 搬遷，所以伊9月25日就開始搬遷，把機器設備先堆放在社
18 子工廠，9月27日陳時良約被告父親到祐華公司商討拆除賠
19 償問題，伊、陳時良、林承緯有提金額，實際多少忘記了，
20 被告父親說現在大家都忙著搬家，事後全部處理好後，再來
21 談賠償問題，伊有說被告父親這一定賠償伊等吧，被告父親
22 說你放心，伊一定會賠償你們，否則天理難容，伊等就說不
23 需要這樣講，先把事情處理好等語等語（見本院卷二第105-
24 107頁）；原告拾時公司法定代理人林承緯到庭陳稱：伊等
25 知道要搬遷時，是在被告剷平系爭廠房7天前知道的，是被
26 告通知原告三公司，亦即伊、楊建文、陳時良，伊就開始搬
27 東西，伊邊搬他們邊拆，被告在7天前說的時候就有在拆，
28 伊等是賣家具，只好每天凌晨搬等語（見本院卷二第36頁）
29 ，可見義海公司、拾時公司並未拒絕被告拆除系爭廠房，且
30 在得知系爭廠房確要拆除後，即開始搬遷。

31 ③綜上，被告係因臺北市政府都市發展局、臺北市建築管理工

程處限期命其自行拆除（否則即強制拆除，屬公權力之行使）而拆除系爭廠房，原告義海公司、拾時公司得知系爭廠房確要拆除後，並未拒絕開始搬遷（被害者之默示允諾），據此，被告拆除系爭廠房，應具違法阻卻事由，原告等依民法第184條第1項前段，請求被告損害賠償，應非可採。

4. 又原告主張：原告義海公司、祐華公司與被告締約之初，被告保證系爭廠房絕不會被拆，且未告知廠房係違章建築，原告祐華公司轉租系爭部分廠房於原告拾時公司，經原告祐華公司轉知被告保證廠房絕不會被拆，被告隱瞞而未告知之行為，核涉詐欺行為，更屬背於善良風俗之方法，被告之詐欺行為與後續裝潢費用、設備費用與搬遷費用等，存在相當因果關係，原告義海公司、祐華公司、拾時公司得依民法第184條第1項後段，向被告請求損害賠償等語。然查，被告並未與原告義海公司、祐華公司簽立系爭A租約、系爭B租約，業經本院認定如前，則原告義海公司、祐華公司主張被告於締約時未告知系爭廠房為違建、保證廠房不會被拆，屬背於善良風俗之方法，無從採憑。況依證人楊建文到庭證稱：伊在108年3月8日看到拆除公告，才知道系爭廠房是違章建築，即報即拆，伊去找祐華公司的陳時良，陳時良傳訊息給被告，被告回說放心不會被拆，已經請人處理，伊於3月8日有跟被告聯絡，被告也是說放心不會被拆，後來3月29日真的沒被拆，所以伊3月29日才繼續工廠內部的裝潢等語（見本院卷二第106-107頁）；證人陳時良到庭證稱：拆除公告是108年3月初貼的，叫伊等3月28日前拆除，若未拆除，3月29日政府直接拆除，原因是因為違章建築，伊是3月初才知道系爭廠房是違建，伊3月8日有傳訊息給被告，過2天被告說放心不會被拆，後來108年3月29日，系爭廠房沒有被拆等語（見本院卷二第123頁），可見原告義海公司於108年3月8日即知悉系爭廠房為違章建築，原告祐華公司則於108年3月初即知悉系爭廠房為違章建築（楊建文代理義海公司，陳時良代理祐華公司，此為原告義海公司、

01 祐華公司所自承，附此敘明），原告義海公司、祐華公司以
02 及將系爭B廠房轉租予林承緯（原告拾時公司法定代理人）
03 之陳時良既於108年3月上旬即知悉系爭廠房為違建，則被
04 告於108年9月25日拆除系爭廠房，縱造成原告等之損害，
05 亦無從認係被告故意以背於善良風俗之方法所致，原告等依
06 民法第184條第1項後段，請求被告損害賠償，亦非可採。

07 5. 況依證人楊建文證稱：9月24日阮先生打電話給伊說擋不住
08 了，10月1日建管處一定會來拆，他說9月25日會請人先來
09 拆屋頂，拆鐵皮屋，伊跟他說伊不管你們了，伊要趕快找廠
10 房搬遷，所以伊9月25日就開始搬遷，把機器設備先堆放在
11 社子工廠等語（見本院卷二第105頁）；證人陳時良證稱：
12 喬大公司說只有25、26、27日給你搬，喬公司有去調貨櫃
13 ，伊有分到四個，不夠放，貨櫃是要讓伊等暫放東西等語（
14 見本院卷二第129頁）；原告拾時公司法定代理人林承緯陳
15 稱：伊等知道要搬遷時，是在被告劉平系爭廠房7天前知道
16 的，伊就開始搬東西，伊邊搬他們邊拆，被告在7天前說的
17 時候就有在拆，伊等是賣家具，只好每天凌晨搬等語（見本
18 院卷二第36頁），可見原告義海公司、祐華公司、拾時公司
19 於知道系爭廠房確要拆除後，即開始搬遷。又參以原告陳稱
20 ：原告得以搬遷之期間至少要一兩週等語（見本院卷二第10
21 3頁），及被告於108年9月25日至同年10月2日拆除系爭
22 廠房之期間，原告等是否確實受有所主張之損害（詳如前
23 述），亦非無疑。

24 6. 至原告主張：108年9月27日，原告等及陽信銀行阮經理、
25 被告父親等人商討被告賠償事宜，原告等均表明被告需賠償
26 ，被告父親亦表示會賠償原告等之損害，兩造達成被告賠償
27 損害之合意，僅因拆除系爭廠房持續至108年10月2日，原
28 告等損害持續擴大，須待確認損害金額，嗣被告卻反悔，造
29 成原告等裝潢與內部物品毀損等語。然此為原告等是否與被
30 告另行成立契約之問題（況被告父親是否有權代理被告，亦
31 有疑義），核與原告等主張侵權行為無涉，原告此部分主張

，並無從據以為對其有利之認定。

7. 綜上，原告義海公司、祐華公司、拾時公司依民法第184條第1項前段、後段，請求被告損害賠償，亦無理由。

四、綜上所述，原告義海公司、祐華公司基於契約關係（民法第226條第1項），原告義海公司、祐華公司、拾時公司基於侵權行為法律關係（民法第184條第1項前段、後段）請求被告應分別給付義海公司、祐華公司、拾時公司536萬2,724元、114萬1,964元、94萬9,931元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告義海公司、祐華公司、拾時公司之訴既經駁回，其等假執行之聲請即失所附麗，均併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項但書，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 5 月 31 日
民 事 第 一 庭 法 官 林 宜 靜

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 110 年 5 月 31 日
書 記 官 廖 引 鳳